

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


JANETH MACIAS MELES
REG. 22340

Guayaquil, 16 de Octubre del 2003

COMPañIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	38,614	16,016
Cuentas por cobrar (Nota 3)	3,064,170	2,753,778
Inventarios (Notas 4 y 13)	1,994,911	2,138,037
Gastos anticipados (Nota 5)	12,284	20,565
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>5,109,979</u>	<u>4,928,396</u>
ACTIVO FIJO (Notas 6 y 13)	843,885	938,993
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	<u>90,139</u>	<u>79,224</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>6,044,003</u></u>	<u><u>5,946,613</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiros bancarios	13,067	17,230
Documentos por pagar (Nota 8)	287,157	646,577
Cuentas por pagar (Nota 9)	1,470,309	1,223,195
Impuestos por pagar (Nota 10)	303,721	176,366
Pasivos Acumulados (Nota 11)	333,500	126,942
Vcmtos. corriente de pasivo a largo plazo (Nota 13)	345,518	228,804
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>2,753,272</u>	<u>2,419,114</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 13)	<u>748,765</u>	<u>1,086,561</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 14)	880,000	880,000
Aportes de socios	430,000	80,000
Reserva legal (Nota 15)	3,019	3,019
Reserva de Capital (Nota 16)	1,370,192	7,923,230
Pérdidas acumuladas	(141,245)	(6,445,311)
TOTAL PATRIMONIO	<u>2,541,966</u>	<u>2,440,938</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>6,044,003</u></u>	<u><u>5,946,613</u></u>

COMPañIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
INGRESOS:		
Obras por administración (Nota 12)	5,726,929	2,308,670
Operación maquinaria de construcción, neto	139,239	-
Ventas de propiedades	-	787,569
Otros	116,380	174,041
TOTAL	<u>5,982,548</u>	<u>3,270,280</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costos de obras	5,659,546	2,442,583
Gastos administrativos	281,076	259,947
Gastos financieros	185,227	3,899,195
Otros	85,348	3,221,592
TOTAL	<u>6,211,197</u>	<u>9,823,317</u>
PERDIDA	<u>(228,649)</u>	<u>(6,553,037)</u>

COMPANÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Aportes de Socios</u>	<u>Reserva Legal</u> (Dólares)	<u>Reserva De Capital</u>	<u>Utilidades (Pérdidas) Acumuladas</u>
Enero 1 del 2001	880,000	80,000	3,019	7,923,230	87,404
Ajuste de años anteriores					20,322
Pérdida					(6,553,037)
Diciembre 31 del 2001	<u>880,000</u>	<u>80,000</u>	<u>3,019</u>	<u>7,923,230</u>	<u>(6,445,311)</u>
Absorción de pérdidas				(6,553,038)	6,553,038
Compensación de pasivos		350,000			
Ajuste de años anteriores					(20,323)
Pérdida					(228,649)
Diciembre 31 del 2002	<u>880,000</u>	<u>430,000</u>	<u>3,019</u>	<u>1,370,192</u>	<u>(141,245)</u>

COMPANÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	5,672,156	2,961,782
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(5,377,521)</u>	<u>8,358,928</u>
Efectivo proveniente de operaciones	294,635	11,320,710
Diferencia de cambio	-	(2,292,334)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>294,635</u>	<u>9,028,376</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>(37,372)</u>	<u>(25,224)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias, netas	(584,665)	(9,050,191)
Aportes de socios	350,000	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(234,665)</u>	<u>(9,050,191)</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO	22,598	(47,039)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	16,016	63,055
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>38,614</u>	<u>16,016</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Pérdida	(228,649)	(6,553,037)
Ajustes por:		
Depreciación	<u>132,480</u>	<u>156,202</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:		
(Aumento) disminución:	(96,169)	(6,396,835)
Cuentas por cobrar	(310,392)	(668,114)
Inventarios	143,126	19,949,299
Gastos anticipados	8,281	(13,727)
Otros activos	(10,915)	(20,761)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	226,791	(3,696,484)
Impuestos por pagar	127,355	(146,353)
Pasivos acumulados	<u>206,558</u>	<u>21,351</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>294,635</u>	<u>9,028,376</u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

Nota 1 - Operaciones

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1965 y su actividad principal es el diseño y ejecución de obras y proyectos de arquitectura e ingeniería civil, promoción de proyectos urbanísticos y otras actividades relacionadas con el ramo de la construcción.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Inventarios

Las obras en proceso incluye el costo incurrido más los intereses del financiamiento utilizado en las construcciones.

Las obras terminadas están valuadas al costo ajustado que no excede a los valores de mercado.

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios e instalaciones, 10 para equipos en general y muebles y enseres y 5 para vehículos y equipos de computación.

Inversiones Permanentes

Está registrada al costo ajustado, que no excede el valor patrimonial proporcional.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Clientes	983,339	335,599
Compañías relacionadas		
Moconsa	25,395	25,249
Balcasa	88,275	8,472
Servopag	146,346	50,447
Celcorp	1,323,654	2,097,109
Empleados y socios	82,936	-
Anticipos a contratistas y proveedores	139,564	1,688
Fondo de Garantía	25,520	22,922
Impuesto al Valor Agregado	-	67,377
Impuesto a la renta (Nota 10)	185,266	118,338
Otras	63,875	26,577
TOTAL	<u><u>3,064,170</u></u>	<u><u>2,753,778</u></u>

Nota 4 - Inventarios

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Terrenos urbanizados	313,217	313,217
Obras terminadas	1,331,575	1,331,574
Obras en ejecución	247,171	323,494
Repuestos para maquinarias	88,231	11,370
Importaciones en tránsito	14,717	158,382
TOTAL	<u><u>1,994,911</u></u>	<u><u>2,138,037</u></u>

Nota 5 - Gastos anticipados

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Intereses anticipados	9,448	13,429
Seguros anticipados	2,836	7,136
TOTAL	<u><u>12,284</u></u>	<u><u>20,565</u></u>

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	1-01-02	Adiciones	Retiros y/o Transferencias (Dólares)	12-31-02
Terrenos	10,610	-	-	10,610
Edificios e instalaciones	354,486	-	-	354,486
Equipo de ingeniería	15,767	-	1	15,768
Equipo de camino	1,351,727	-	(2,164)	1,349,563
Equipo de construcción	351,036	12,403	-	363,439
Equipos automotores	8,463	-	1	8,464
Equipos de comunicación	28,345	720	-	29,065
Muebles y equipos de oficina	161,334	3,530	-	164,864
Equipos de computación	79,971	6,715	1	86,687
Vehículos	831,846	14,000	-	845,846
Sub-total	3,193,585	37,368	(2,161)	3,228,792
Depreciación acumulada	(2,254,592)	(132,480)	2,165	(2,384,907)
TOTAL	938,993	(95,112)	4	843,885

	1-01-01	Adiciones	Retiros y/o Transferencias (Dólares)	12-31-01
Terrenos	10,610	-	-	10,610
Edificios e instalaciones	354,486	-	-	354,486
Equipo de ingeniería	15,767	-	-	15,767
Equipo de camino	1,351,758	-	(31)	1,351,727
Equipo de construcción	333,458	17,578	-	351,036
Equipos automotores	8,464	-	(1)	8,463
Equipo de comunicación	27,865	480	-	28,345
Muebles y equipos de oficina	161,607	2,960	(3,233)	161,334
Equipos de computación	74,730	5,854	(613)	79,971
Vehículos	832,121	-	(275)	831,846
Sub-total	3,170,866	26,872	(4,153)	3,193,585
Depreciación acumulada	(2,100,895)	(156,202)	2,505	(2,254,592)
TOTAL	1,069,971	(129,330)	(1,648)	938,993

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	2,002	2,001
	(Dólares)	
Edificios e instalaciones	723	723
Equipo de ingeniería	466	338
Equipo de camino	91,375	93,539
Equipo de construcción	33,102	33,102
Equipos automotores	281	29
Equipo de comunicación	4,885	2,703
Muebles y equipos de oficina	1,049	930
Equipos de computación	62,127	57,848
Vehículos	130,152	3,120
TOTAL	324,160	192,332

Nota 7 - Otros Activos

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Inversiones permanentes *		
Sociedad Financiera Interamericana	18,432	13,632
Produbanco	7,907	7,907
Indutrade S. A.	22,606	22,606
Otras	403	403
Sub-total	<u>49,348</u>	<u>44,548</u>
Proyecto a largo plazo	<u>40,791</u>	<u>34,676</u>
TOTAL	<u><u>90,139</u></u>	<u><u>79,224</u></u>

* Representan inversiones en acciones con una participación menor al 1% del patrimonio de las compañías emisoras.

Nota 8 - Documentos por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Préstamos bancarios		
Filanbanco	196,668	500,207
Machala	15,000	51,792
Otros	75,489	94,578
TOTAL	<u><u>287,157</u></u>	<u><u>646,577</u></u>

Nota 9 - Cuentas por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Proveedores	699,116	762,204
Anticipos a contratos	752,252	443,904
Empleados	18,881	17,027
Otros	60	60
TOTAL	<u><u>1,470,309</u></u>	<u><u>1,223,195</u></u>

Nota 10 - Impuestos por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Retenciones en la fuente por pagar		
Impuesto a la renta	32,426	2,616
Impuesto al valor agregado	271,250	173,705
Relación de dependencia	45	45
TOTAL	<u><u>303,721</u></u>	<u><u>176,366</u></u>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	118,338	94,323
Retenciones en la fuente	60,876	24,015
Anticipo impuesto a la renta 98	17,965	-
Impuesto renta causado 2000	(11,913)	-
Saldo al final del año	<u><u>185,266</u></u>	<u><u>118,338</u></u>

Nota 11 - Pasivos Acumulados

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Aporte patronal	248,439	92,711
Décimo tercer sueldo	32,125	12,012
Décimo cuarto sueldo	6,837	4,862
Fondo de reserva	8,150	3,040
Vacaciones	<u>37,949</u>	<u>14,317</u>
TOTAL	<u>333,500</u>	<u>126,942</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Saldo a 1-01	126,942	105,591
Provisiones	289,554	161,429
Pagos	<u>(82,996)</u>	<u>(140,078)</u>
Saldo a 12-31	<u>333,500</u>	<u>126,942</u>

Nota 12 - Obras por Administración

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Obras por Administración		
Obras privadas	3,675,068	2,308,670
Obras públicas	<u>2,051,861</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>5,726,929 *</u>	<u>2,308,670</u>

* Incluye \$ 831.995 que corresponden a avances de obras realizados pero no facturados.

Nota 13 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Del Pichincha		
Operación reestructurada a 5 a años plazo, pagos trimestrales, 1,5 años de gracia para capital e interés del 14.93% reajutable.	1,086,561	1,314,418
Abn Amro Bank		
Préstamo por US\$ 17,266.86 con vencimientos mensuales hasta Febrero del 2002 e interés del 16%.	-	947
Socios		
Préstamos de socios sin intereses y con vencimientos en el 2004	<u>7,722</u>	<u>-</u>
Sub-total	1,094,283	1,315,365
Menos vencimientos corrientes	<u>(345,518)</u>	<u>(228,804)</u>
TOTAL	<u>748,765</u>	<u>1,086,561</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
31 de Diciembre de		
2003	-	345,518
2004	400,066	400,066
2005	<u>348,699</u>	<u>340,977</u>
TOTAL	<u>748,765</u>	<u>1,086,561</u>

En garantía de estas obligaciones la compañía a otorgado hipoteca abierta sobre terrenos, locales comerciales y oficina de compañía relacionada.

Nota 14 - Capital Pagado

Está representado por 22 millones de participaciones de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

Nota 15 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 20% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas de operaciones.

Nota 16 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.
